



## Określenie sposobu wyboru i przydziału lokali w kamienicach wyremontowanych w ramach ROCL na potrzeby mieszkańców w szczególnej sytuacji życiowej (mieszkania chronione) oraz modelu zarządzania tym segmentem najmu

Metodologia Zadania 2 realizowanego w ramach projektu

Opracowanie modelu zasiedlania kamienic wyremontowanych w ramach programu „Rewitalizacji Obszarowej Centrum Łodzi”

przygotowana przez PCG Polska Sp. z o.o.  
na zlecenie Urzędu Miasta Łodzi



Autorka:

dr Barbara Audycka

14 listopada 2018 r.





## Spis treści

Wstęp i ogólne podejście projektowe .....	3
Metody i narzędzia badawcze wykorzystywane do realizacji poszczególnych celów .....	5
I. Analiza procedur i przepisów oraz dobrych praktyk w zakresie wsparcia mieszkańców w szczególnej sytuacji życiowej .....	5
Cele i przedmiot analizy .....	5
Metodologia badań .....	5
II. Opracowanie sposobu zasiedlania i systemu zarządzania mieszkaniami chronionymi.	8
Cele i przedmiot analizy .....	8
Metodologia badań .....	8

## Wstęp i ogólne podejście projektowe

Celem zadania drugiego jest określenie sposobu wyboru i przydziału lokali w kamienicach wyremontowanych w ramach programu ROCL na potrzeby mieszkańców w szczególnej sytuacji życiowej (mieszkania chronione) oraz modelu zarządzania tym segmentem najmu.

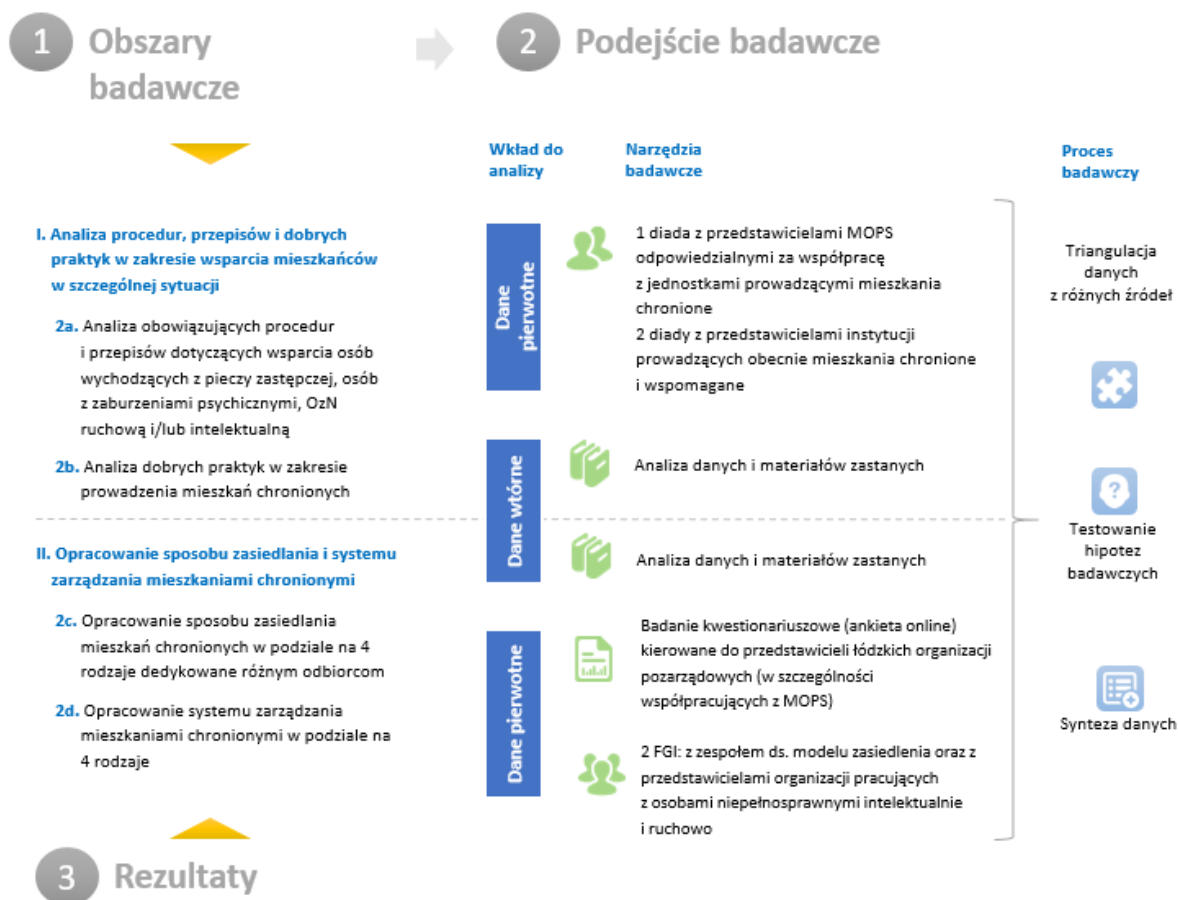
System rozproszonych mieszkań chronionych jest systemem przetestowanym w wielu polskich miastach, gdzie sprawdził się jako skuteczne wsparcie usamodzielnienia lub utrzymania samodzielności mieszkańców.

Nowelizacja ustawy o pomocy społecznej oraz wynikające z niej rozporządzenie z dnia 26 kwietnia 2018 w sprawie mieszkań chronionych stworzyło przyjazne ramy prawne umożliwiające realizację modelu. Tym samym realizacja zadania drugiego opierać się będzie na przeglądzie stanu prawnego, procedur oraz dobrych praktyk oraz wypracowaniu ich skutecznej implementacji w oparciu o otoczenie społeczne i instytucjonalne Miasta Łodzi.

W ramach zadania drugiego wyszczególnione zostały cztery zadania szczegółowe, które będą prowadzić do metodologicznego opracowania produktów wymienionych w OPZ. Do realizacji poniższych zadań wykorzystane zostaną zróżnicowane narzędzia (przedstawione na grafice poniżej):

- I. Analiza procedur i przepisów oraz dobrych praktyk w zakresie wsparcia mieszkańców w szczególnej sytuacji życiowej
  - 2a. Analiza obowiązujących procedur i przepisów dotyczących wsparcia osób wychodzących z pieczy zastępczej, osób z zaburzeniami psychicznymi oraz osób z niepełnosprawnością ruchową i/lub intelektualną
  - 2b. Analiza *desk research* / analiza dobrych praktyk w zakresie prowadzenia mieszkań chronionych
- II. Opracowanie sposobu zasiedlania i systemu zarządzania mieszkaniami chronionymi
  - 2c. Opracowanie sposobu zasiedlania mieszkań chronionych w podziale na 4 rodzaje (dla osób wychodzących z pieczy zastępczej, osób z zaburzeniami psychicznymi oraz osób z niepełnosprawnościami ruchowymi i/lub intelektualnymi)
  - 2d. Opracowanie systemu zarządzania mieszkaniami chronionymi w podziale na 4 rodzaje

Rysunek 1. Ogólna koncepcja realizacji badania dla II fazy projektu.



Źródło: Opracowanie własne.

## Metody i narzędzia badawcze wykorzystywane do realizacji poszczególnych celów

- I. Analiza procedur i przepisów oraz dobrych praktyk w zakresie wsparcia mieszkańców w szczególnej sytuacji życiowej

### Cele i przedmiot analizy

- podsumowanie obowiązujących przepisów prawnych odnoszących się do mieszkalnictwa chronionego na poziomie krajowym i lokalnym
- przegląd form organizacyjnych i prawnych mieszkalnictwa chronionego i wspomaganego dedykowanych grupom mieszkańców wyszczególnionym w zamówieniu
- Wyznaczenie kluczowych obszarów związanych z praktyką prowadzenia mieszkań chronionych i wspomaganym w systemie rozproszonym.

Przedmiotem analizy będą dokumenty krajowe i lokalne (łódzkie oraz innych miast) oraz programy mieszkań chronionych i wspomaganym realizowane w Łodzi oraz wyszczególnionych poniżej miejscowościach.

### Metodologia badań

Analiza będzie składać się z dwóch etapów: analizy źródeł (*desk research*, analiza dokumentów źródłowych) i analizy pierwotnej (wywiady jakościowe – diady).

### Analiza źródeł obejmuje

- w obszarze obowiązujących procedur i przepisów dotyczących wsparcia osób wychodzących z pieczy zastępczej, osób z zaburzeniami psychicznymi oraz osób z niepełnosprawnością ruchową i/lub intelektualną
- 1) znowelizowaną ustawę o pomocy społecznej, znowelizowane rozporządzenie o mieszkaniach chronionych oraz legislacją lokalną, ustawę o rodzinie i pieczy zastępczej wraz z przepisami wykonawczymi, ustawę – Prawo zamówień publicznych oraz inne niezbędne przepisy prawa krajowego
  - 2) uchwałę Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 29 czerwca 2012 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi, uchwałę Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 13 grudnia 2017 w sprawie przyjęcia „Programu współpracy Miasta Łodzi z organizacjami

pozarządowymi oraz podmiotami, o których mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie, na rok 2018”, oraz program uchwalone w poprzednich latach, zarządzenie nr 7756/VII/18 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 14 lutego 2018 r. w sprawie „Trybu planowania, ogłaszania, przeprowadzania i rozstrzygania otwartych konkursów ofert na realizację ze środków budżetu miasta Łodzi zadań publicznych przez organizacje pozarządowe oraz podmioty, o których mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie, oraz kontroli realizowanych zadań i rozliczania przyznanych dotacji”, **uchwałę Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 7 września 2005 w sprawie organizacji oraz szczegółowych zasad ponoszenia odpłatności za pobyt w ośrodkach wsparcia, mieszkaniach chronionych i ośrodkach interwencji kryzysowej** uchwałę Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 30 sierpnia 2017 r. w sprawie określenia szczegółowych warunków przyznawania i odpłatności za usługi opiekuńcze i specjalistyczne usługi opiekuńcze oraz inne akty prawa miejscowego.

- 3) dokumentację stosowanych obecnie procedur wsparcia osób wychodzących z pieczy zastępczej, osób z zaburzeniami psychicznymi oraz osób z niepełnosprawnością ruchową i/lub intelektualną w uzyskaniu własnego mieszkania i/lub samodzielności mieszkaniowej, w tym dokumentację konkursów ofert w formie wsparcia i powierzenia realizacji zadań publicznych w zakresie tworzenia i prowadzenia mieszkań chronionych udostępnioną w biuletynie informacji publicznej oraz udostępnioną przez zleceniodawcę i zleceniobiorcę.

- w obszarze dobrych praktyk w zakresie prowadzenia mieszkań chronionych

- 1) Analizę programów mieszkalnictwa chronionego i wspomaganego przygotowywanych lub prowadzonych w innych miastach:

- „Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta” wprowadzony Uchwałą nr XIV/153/2015 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim (obecnie: Stargard),
- program mieszkań chronionych Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie w Gdańsku
- „Model mieszkań wspomaganych adresowanych do osób niepełnosprawnych intelektualnie” stworzony przez Małopolskie Obserwatorium Polityki Społecznej i Regionalny Ośrodek Pomocy Społecznej w Krakowie,
- mieszkania treningowe dla absolwentów pieczy zastępczej utworzone przez Fundację Habitat for Humanity Poland i prowadzone przez MOW Księży Orionistów w Warszawie.

Analiza obejmie w szczególności:

- a) Kryteria i sposób doboru beneficjentów
- b) Organizację pobytu w mieszkaniu
- c) Otoczenie przestrzenne i społeczne mieszkań (dostępność komunikacji publicznej, odległość od miejsc codziennego pobytu mieszkańców, otoczenie sąsiedzkie)

- d) Kryteria i sposób doboru operatora/zarządcy mieszkań chronionych
- e) Możliwe do zastosowania rozwiązania prawne przy przekazaniu mieszkań podmiotom prowadzącym mieszkania chronione oraz docelowym mieszkańcom z uwzględnieniem ich stopnia samodzielności
- f) Proces nadzoru nad mieszkaniami i reagowania w sytuacjach trudnych (takich jak konflikty sąsiedzkie lub zadłużenie czynszowe).

### Analiza pierwotna obejmie

- Co najmniej 1 wywiad jakościowy (diadę) z przedstawicielami Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej oraz Wydziału Zdrowia UM Łodzi odpowiedzialnymi za współpracę z jednostkami prowadzącymi mieszkania chronione.

**Uzasadnienie:** Technika diad pozwoli na uzyskanie pełnych, kompleksowych opinii ze strony praktyków prowadzących mieszkania chronione w obecnych warunkach prawnych i organizacyjnych. Jej rolą jest także zapewnienie komfortu wypowiedzi respondentom. Kwestionariusz do wywiadu stanowi załącznik I do niniejszej metodologii.

- Co najmniej 2 indywidualne wywiady pogłębione (IDI) z przedstawicielami instytucji prowadzących obecnie mieszkania chronione i wspomagane, w tym:
  - Towarzystwa Przyjaciół Niepełnosprawnych prowadzącego mieszkania chronione dla osób chorych psychicznie po hospitalizacji, niezdolnych do samodzielnej egzystencji
  - Fundacji im. Joanny Bednarczyk prowadzącej mieszkania chronione dla osób opuszczających pieczę zastępczą

Do wywiadu zostaną wybrani kierownicy programu mieszkań chronionych lub inne osoby, które mogą opisać program w sposób całościowy.

Uzasadnienie: Technika IDI pozwoli na pogłębioną rozmowę na temat różnych aspektów funkcjonowania mieszkań.

Kwestionariusz do wywiadu stanowi załącznik II do niniejszej metodologii.

### Produkty uzyskane w wyniku analizy procedur i przepisów oraz dobrych praktyk w zakresie wsparcia mieszkańców w szczególnej sytuacji życiowej

- 1) wnioski z dostępnych opracowań, aktów prawa miejscowego i innych dokumentów

istotnych dla realizacji zadania 2 wraz ze wskazaniem rozbieżności,

- 2) propozycja rozwiązania i ujednoczenia tych rozbieżności pod kątem koncepcji zasiedlania mieszkań chronionych stworzonych w ramach ROCL,

## II. Opracowanie sposobu zasiedlania i systemu zarządzania mieszkaniami chronionymi

### Cele i przedmiot analizy

Celem analiz będzie wypracowanie procedury sposobu zasiedlania i zarządzania oraz trybu wyboru operatorów mieszkań chronionych w dialogu z przyszłymi/ potencjalnymi mieszkańcami oraz organizacjami, które ich reprezentują. Cele dotyczą w szczególności:

- oszacowania i charakterystyki grup odbiorców
- weryfikacji potrzeb korzystania z mieszkań chronionych przez beneficjentów ŁCUS
- opracowania obiektywnych kryteriów wyboru lokatorów
- charakterystyki profilu operatorów/zarządców oraz wskazania trybu ich wyboru

Przedmiotem analizy będzie potencjalna grupa odbiorców i operatorów mieszkań chronionych tworzonych w ramach ROCL.

### Metodologia badań

Analiza będzie składać się z dwóch etapów: analizy źródeł (analiza danych statystycznych, *desk research*) i analizy pierwotnej (ankieta online). Z uwagi na zbliżony zakres analizy pierwotnej i wtórnej istotną rolę odegra triangulacja – dane uzyskane w analizie wtórnej zostaną zderzone z rezultatami analizy pierwotnej. W przypadku rozbieżności niezbędna będzie metodologiczna korekta badania.

**Analiza źródeł obejmie materiały statystyczne Urzędu Miasta Łodzi i źródła ogólnodostępne. Analiza pozwoli oszacować i/lub ustalić:**

- 1) zapotrzebowanie na mieszkania chronione w oparciu o dane statystyczne Urzędu Miasta Łodzi
- 2) liczbę i potencjał organizacyjny łódzkich organizacji pozarządowych i innych



podmiotów, o których mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie, do prowadzenia programu mieszkań treningowych ze szczególnym uwzględnieniem organizacji współpracujących z Miejskim Ośrodkiem Pomocy Społecznej

- 3) potrzeby korzystania z mieszkań chronionych przez beneficjentów ŁCUS (w oparciu o dokumentację tworzenia ŁCUS oraz współpracę z odpowiedzialną jednostką organizacyjną miasta)
- 4) optymalny tryb wyboru operatorów/zarządców mieszkań chronionych (na podstawie dotychczasowych doświadczeń, triangulacji danych pozyskanych w toku prowadzonych wywiadów oraz ogólnodostępnych opracowań/raportów dotyczących dobrych praktyk i sprawdzonych rozwiązań w tym obszarze).

Dane odnośnie trybu wyboru operatora zostaną zebrane w oparciu o:

- przegląd obecnych procedur łódzkich (tryb konkursowy)
- przegląd trybów doboru operatora w miastach prowadzących mieszkania wspomagane i chronione (Stargard, Warszawa, Poznań, Gdańsk)
- ocenę obecnego trybu doboru operatora przez przedstawicieli instytucji zlecającej i operatorów mieszkań

#### Analiza pierwotna obejmie:

- 1) Ankiety online przeprowadzoną wśród przedstawicieli łódzkich organizacji pozarządowych ze szczególnym uwzględnieniem organizacji współpracujących z Miejskim Ośrodkiem Pomocy Społecznej

Celem ankiety będzie oszacowanie zapotrzebowania na mieszkania chronione wśród beneficjentów organizacji oraz potencjału organizacji do prowadzenia mieszkań chronionych.

Wstępny kwestionariusz ankiety stanowi załącznik III do niniejszej metodologii.

Na terenie Łodzi zidentyfikowano około 45 organizacji świadczących pomoc osobom zagrożonym ubóstwem i wykluczeniem społecznym. Dla takiej liczby reprezentatywność badania (z maksymalnym błędem na poziomie 5%) uzyskana zostanie przy objęciu badaniem przedstawicieli 40 organizacji. Z uwagi na pogładowy, a nie wiążący, charakter odpowiedzi, oraz potencjalny błąd systematyczny wynikający z nierównego poziomu wiedzy pracowników organizacji można uznać za dopuszczalny błąd maksymalny na poziomie 10%. Stąd minimalna wielkość próby powinna wynosić 30 organizacji.

Odnośnik do ankiety zostanie rozesłany do przedstawicieli organizacji drogą mailową. Ankieta

nie ma charakteru anonimowego. W przypadku braku zwrotu, prośba o wypełnienie zostanie ponowiona drogą mailową (jednokrotnie) i telefoniczną (dwukrotnie). W przypadku braku zwrotu procedura uwzględni realizację ankiety drogą telefoniczną w formule wywiadu telefonicznego wspomaganego komputerowo (CATI).

- 2) Dwa zogniskowane wywiady grupowe (fokusy), których celem będzie weryfikacja wniosków i rekomendacji wypracowanych we wcześniejszych działaniach:
  - badanie fokusowe z zespołem ds. modelu zasiedlania, którego celem jest recenzja produktów wypracowanych w pierwszej części zadania 2
  - badanie fokusowe z przedstawicielami organizacji pracujących z osobami niepełnosprawnymi intelektualnie i ruchowo, którego celem jest omówienie wypracowanego modelu pod kątem potrzeb ww. grup beneficjentów, nieobjętych dotychczas w Łodzi usługami mieszkaniowymi.

**Produkty uzyskane w wyniku realizacji zadania 2 – Określenie sposobu wyboru i przydziału lokali w kamienicach wyremontowanych w ramach ROČŁ na potrzeby mieszkańców w szczególnej sytuacji życiowej (mieszkania chronione) oraz modelu zarządzania tym segmentem najmu**

- 1) procedura sposobu zasiedlania i zarządzania mieszkaniami chronionymi utworzonymi w ramach ROČŁ,
- 2) tryb wyboru operatora / zarządcy dla każdego rodzaju mieszkań chronionych wraz z pełną dokumentacją do wybrania operatora / zarządcy, zgodnie z trybem uzgodnionym z Zamawiającym (określający minimalny zakres usług / działań operatora / zarządcy oraz zakres wymaganej wiedzy i kompetencji).